PERWIRA HABIB BANK MALAYSIA BHD.

lwn.

LOO & SONS REALTY SDN. BHD. & ANOR. (NO: 1)

MAHKAMAH RAYUAN, KUALA LUMPUR
TAN SRI DATO' LAMIN MOHD. YUNUS PMR
DATO' ABU MANSOR ALI HMR
DATO' AHMAD FAIRUZ DATO' SHEIKH ABD. HALIM HMR
[RAYUAN SIVIL NO: W-02-617-1995]
6 JUN 1996

UNDANG-UNDANG TANAH: *Lien - Kewujudan - Hak untuk mendeposit suratikatan hakmilik bagi mewujudkan lien - Samada terakru hanya kepada tuanpunya berdaftar - Pembeli tanah - Suratikatan hakmilik didepositkan oleh pembeli tanah - Pembeli tanah tidak didaftarkan sebagai pemilik berdaftar - Samada tuanpunya benefisial - Samada mewujudkan lien berekuiti - Kanun Tanah Negara ss. 5, 281.*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Tanah - Perjanjian jual beli - Sekatan ke atas dokumen hakmilik - Larangan pindahmilik kecuali mendapat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri - Kebenaran tidak diperolehi - Samada perjanjian boleh menjadi terbatal.*

Ini adalah rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi yang mendapati bahawa kaveat pemegang lien yang dimasukkan oleh perayu terhadap sebidang tanah tidak boleh dikuatkuasakan atas alasan, antara lain, bahawa lien yang dikatakan itu tidak sah di sisi undang-undang. Fakta-faktanya adalah, melalui perjanjian yang dimeterai pada tahun 1983, responden kedua membeli sebidang tanah (tanah tersebut) milik responden pertama. Tanah tersebut tertakluk kepada sekatan bahawa ianya "tidak boleh dipindahmilik, dipajakkan atau dicagarkan melainkan dengan kebenaran Pihak berkuasa Negeri", dan sehubungan dengan itu, perjanjian berkenaan memperuntukkan, jika kebenaran tidak diperolehi sebelum atau pada 6 Julai 1984, maka perjanjian itu menjadi terbatal dan semua pembayaran yang dibuat oleh responden kedua harus dikembalikan. Fakta menunjukkan bahawa pada 6 Julai 1984 kebenaran masih tidak diperolehi. Responden kedua, namun begitu, telah melunaskan semua pembayaran bagi pembelian tanah tersebut, dan berikutan itu, responden pertama menyerahkan dokumen hakmilik bagi tanah tersebut untuk dipegang oleh responden kedua.

Seperti halnya, tanpa kebenaran Pihak berkuasa Negeri, pindah milik tanah tersebut tidak dapat didaftarkan, dan tanah tersebut, akibatnya, seterusnya terdaftar atas nama responden pertama. Pada bulan Ogos 1984, responden kedua telah mendepositkan dokumen hakmilik tanah tersebut dengan perayu sebagai jaminan kepada suatu pinjaman yang diberikan oleh perayu kepada MAA Holdings Sdn. Bhd. (MAA). Di samping jaminan ini, responden kedua juga melaksanakan dua gadaian dalam escrow atas tanah tersebut, yang akan

dilaksanakan apabila pemindahan hakmilik tanah tersebut kepada responden kedua dapat dilaksanakan. Perayu kemudian memasukkan kaveat pemegang lien (lienholder's caveat) terhadap tanah tersebut.

Berikutan penghakiman yang diperolehinya terhadap MAA yang gagal membayar balik pinjaman, perayu mengeluarkan saman pemula, memohon untuk menguatkuasakan kaveat pemegang liennya, dan untuk menjual tanah tersebut melalui lelongan awam. Di samping itu, perayu juga memohon untuk perintah-perintah consequential. Dihadapan Hakim yang bijaksana perayu berhujah (i) bahawa responden pertama, walaupun merupakan pemilik berdaftar, hanyalah tuanpunya berdaftar pada nama sahaja, dan lebih dari itu hanyalah seorang "bare trustee" (ii) bahawa responden kedua telah bertindak sebagai ejen kepada responden pertama (iii) bahawa responden kedua adalah tuanpunya benefisial tanah tersebut dan tindakannya mendepositkan dokumen hakmilik tanah tersebut (dengan perayu) telah memberikan perayu suatu lien berekuiti (iv) bahawa terdapat niat yang jelas di pihak responden kedua untuk mendepositkan dokumen hakmilik berkenaan sebagai jaminan kepada pinjaman kepada MAA, dan (v) bahawa perjanjian jual beli di atas adalah sah dan masih berkuatkuasa kerana ianya tidak pernah dibatalkan. Hakim yang bijaksana, menolak permohonan perayu, memutuskan pada intinya bahawa kaveat pemegang lien adalah tidak sah dan perayu tidak mempunyai apa-apa lien berekuiti di atas tanah tersebut. Perayu merayu dan di hadapan Hakim-hakim rayuan yang bijaksana, soalan yang timbul ialah samada hujah perayu diatas boleh dipertahankan, mengambil kira terutamanya peruntukan ss. 5 dan 281 Kanun Tanah Negara 1965.

Diputuskan:

Oleh Ahmad Fairuz Sheikh Abd. Halim HMR (menyampaikan penghakiman Mahkamah):

[1] Seksyen-seksyen 5 dan 281 Kanun Tanah Negara memperuntukkan bahawa hanya tuanpunya berdaftar mempunyai kuasa untuk mendepositkan suratikatan hakmilik bagi mewujudkan sesuatu lien. Responden kedua pada masa-masa yang material bukanlah tuanpunya berdaftar tanah tersebut. Oleh itu ianya tidak boleh mewujudkan lien. Di samping itu, gadaian-gadaian dalam eskrow mengesahkan niat untuk mewujudkan gadaian dan bukannya lain-lain jaminan.

[2] Tiada keterangan yang menunjukkan bahawa responden pertama memberi kuasa kepada responden kedua untuk mendepositkan hakmilik itu. Begitu juga, tidak keterangan yang menunjukkan bahawa responden pertama tahu yang responden kedua akan mendepositkan dan mendepositkan hakmilik itu. Ketiadaan keterangan-keterangan ini merobohkan hujah perayu bahawa responden kedua bertindak sebagai ejen responden pertama. Tidak dapat disangkal lagi bahawa dalam kes ini tidak wujud kaveat pemegang lien yang sah.

[3] Berdasarkan peruntukan dalam perjanjian jual beli, perjanjian tersebut tamat riwayatnya jika kebenaran Pihak bekuasa Negeri tidak diperolehi pada penghujung tempoh lanjutan yang berkenaan. Fakta menunjukkan bahawa pada tarikh tersebut kebenaran masih tidak diperolehi. Oleh itu, bagaimana dapat dihujahkan bahawa responden kedua mempunyai hak-hak benefisial atau pun lien berekuiti atas tanah tersebut. Adalah ketara bahawa responden kedua tiada hak dalam ekuiti untuk disinambungkan kepada perayu.

[4] Seseorang pembeli tidak mendapat hakmilik dalam ekuiti selagi penjual belum melakukan segala yang perlu bagi menyempurnakan hakmilik pembeli tersebut. Dalam rayuan ini, responden pertama sememangnya masih belum menyempurnakan hakmilik responden kedua kerana pendaftaran pindahmilik tidak dapat dilakukan tanpa kebenaran Pihak Berkuasa Negeri. Atas alasan ini hujah perayu bahawa responden pertama adalah tuan punya atas nama sahaja atau pun pemegang amanah sahaja adalah tidak bermerit dan dengan sendirinya tersangkal.

[5] Perjanjian jual beli disini adalah tertakluk kepada kebenaran Pihak berkuasa Negeri. Apa yang berlaku ialah kebenaran telah tidak diperolehi. Oleh yang demikian, perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan dan boleh disifatkan sebagai tamat.

[Rayuan ditolak]

Kes-kes yang dirujuk:

Temenggong Securities Ltd. & Anor. v. Registrar of Titles Johore & Ors. [1974] 2 MLJ 45 ***(dibezakan)***

Ong Chat Peng & Anor. v. Valliappa Chettiar [1971] 1 MLJ 224 ***(dibezakan)***

KGN Jaya Sdn. Bhd. v. Pan Reliance Sdn. Bhd. [1966] 1 MLJ 233 CA ***(dirujuk)***

National Land Finance Cooperative Society Ltd. v. Sharidal Sdn. Bhd. [1983] 2 MLJ 211 ***(dirujuk)***

Aberfoyle Plantations Ltd. v. Khaw Bian Cheng [1960] MLJ 47 ***(dirujuk)***

Jaafar bin Ibrahim v. Gan Kim Kin [1985] 2 MLJ 24 ***(dirujuk)***

Lee Chuan Tuan v. Commissioner of Lands & Mines [1973] 2 MLJ 188 ***(diikuti)***

Dr. Ti Teow Siew & Ors. v. Pendaftar Hakmilik Tanah Selangor [1982] 1 MLJ 38 ***(diikuti)***

Peter P'Chient v. S.R.M.A.L. Ramasamy Chetty, V.A.A.R. Muthiah Chetty & A.R.R.M.N. Alagappa Chetty [1923] 3 FMSLR, 220 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:

Kanun Tanah Negara 1965, ss. 5, 281

Sumber yang dirujuk:

National Land Code – A Commentary, Judith Sihombing, m.s. 260

Bagi pihak perayu - Yoong Sin Min (M.K. Lim bersamanya); T/n. Shook Lin & Bok
Bagi pihak responden pertama - Y.K. Leong; T/n. Riza Leong & Partners
Bagi responden kedua - Ranjit Singh; T/n. Cheang & Ariff

PENGHAKIMAN

Ahmad Fairuz Sheikh Abd. Halim HMR:

Punca rayuan ini ialah di sekitar pinjaman sejumlah wang yang diberi oleh perayu (Perwira Habib Bank (M) Bhd.) kepada MAA Holdings Sdn. Bhd. dalam bulan Ogos 1984. Bagi menjaminkan pinjaman itu, responden kedua telah mendepositkan dokumen hakmilik keluaran (issue document of title) atas tanah yang dipegang di bawah H.S.(M) 1109, No. P.T. 26, Lot 25, Mukim Kuala Lumpur (tanah tersebut) dengan perayu. Di samping itu responden kedua juga melaksanakan (executed) 2 gadaian dalam eskrow (charges in escrow) atas tanah tersebut. Gadaian-gadaian ini akan disempurnakan (perfected) apabila pemindahan hakmilik tanah tersebut daripada responden pertama kepada responden kedua didaftarkan. Sementara itu, perayu pula memasukkan kaveat pemegang lien (lienholder's caveat) atas tanah tersebut. Beberapa tahun kemudian (dalam bulan Ogos 1989) perayu telah memperolehi penghakiman terhadap MAA Holdings Sdn. Bhd. atas hutangnya kepada perayu, berkaitan dengan pinjaman yang diberi itu. Berekoran dengan ini, perayu telah menuntut agar responden pertama dan responden kedua menjelaskan jumlah penghakiman itu. Mereka tidak melunaskannya. Malah responden kedua sebaliknya memasukkan kaveat persendirian dan MAA Holdings Sdn. Bhd. pula telah digulungkan. Pergolakan ini menyebabkan perayu mengeluarkan saman pemula yang memohon Mahkamah Tinggi mengisytiharkan kaveat pemegang lien perayu sebagai sah dan boleh dikuatkuasakan. Perayu juga pohon supaya tanah tersebut dijual melalui perlelongan awam. Secara alternatif pula, perayu menuntut agar beliau diisytiharkan berhak menjualkan tanah tersebut kerana dokumen hakmilik keluaran telah didepositkan dengannya. Lain-lain tuntutan perayu adalah untuk perintah-perintah akibat (consequential). Dan setelah dibicarakan, permohonan perayu ini ditolak oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur.

Dari penghujahan-penghujahan kedua-dua Peguam terpelajar bagi pihak perayu dan responden kedua, adalah diakui bahawa responden pertama adalah tuanpunya berdaftar tanah tersebut. Dalam bulan Disember 1983, responden kedua telah membeli tanah tersebut daripada responden pertama. Baki harga belian tanah tersebut dikehendaki oleh perjanjian jualbeli antara responden pertama dan responden kedua dijelaskan dalam tempoh masa empat bulan dari tarikh 16 Disember 1983 (tarikh perjanjian jualbeli itu). Bagaimanapun ini adalah tertakluk kepada kebenaran Pihak Berkuasa Negeri bagi pemindahanmilik tanah tersebut. Jika kebenaran tidak diperolehi dalam tempoh masa empat bulan itu, tempoh masa itu akan dilanjutkan untuk selama dua bulan lagi, iaitu hingga 15 Jun 1984. Kalau kebenaran itu masih juga tidak diberi maka perjanjian jualbeli itu dikira tamat (shall determine). Secara kebetulan pula, sehingga 15 Jun 1984 kebenaran itu masih tidak diperolehi. Sungguhpun demikian baki harga belian telah dijelaskan pada 6 Julai 1984. Tiada pula notis penamatan perjanjian dikeluarkan. Kerana ini Peguam terpelajar perayu menghujahkan bahawa syarat pembayaran baki harga belian tertakluk kepada kebenaran Pihak

Berkuasa Negeri telah disingkirkan (dispensed with) dan kerana itu, responden pertama, setelah pembayaran baki itu dibuat, telah memberi kepada responden kedua, suratikatan hakmilik (title deed) dan memorandum pindahmilik yang telah disetemkan dan dilaksanakan dengan wajarnya. Juga dikatakan oleh Peguam terpelajar perayu yang responden pertama tidak pernah pada sebarang masa material menamatkan perjanjian jualbeli itu kerana ketiadaan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri itu. Dan apabila dimaklumkan oleh pejabat tanah mengenai kaveat pemegang lien yang dimasukkan oleh perayu, responden pertama tidak bertindakbalas untuk membatalkan kaveat itu. Begitu juga responden pertama (mahupun responden kedua) tidak pernah meminta kembali suratikatan hakmilik. Dari fakta-fakta ini, ujar Peguam terpelajar perayu itu, ketaralah bahawa responden pertama adalah dari sudut fakta dan undang-undang seorang pemegang amanah tersahaja (bare trustee) untuk responden kedua (sambil merujuk kepada kes *Temenggong Securities Ltd. & Anor. v. Registrar of Titles Johore & Ors.* [1974] 2 MLJ 45) dan kes *Ong Chat Peng & Anor. v. Valliappa Chettiar* [1971] 1 MLJ, 224 at 229, dan responden pertama hanyalah seorang tuanpunya berdaftar atas nama sahaja (in name only) kerana responden pertama telah melakukan segala-gala yang perlu kecuali pendaftaran sebenarnya pemindahan hakmilik untuk memindahkan hakmilik. Sambil menggunapakai kes *KGN Jaya Sdn. Bhd. v. Pan Reliance Sdn. Bhd.* [1966] 1 MLJ 233 CA dihujahkan pula bahawa tingkahlaku responden pertama menunjukkan responden kedua adalah ejen responden pertama. Dikatakan juga bahawa tindakan mendepositkan suratikatan hakmilik bagi maksud kaveat pemegang lien di bawah Kanun Tanah Negara atau untuk lien berekuiti oleh responden kedua sebagai tuanpunya beneficial (beneficial proprietor) tanah tersebut dan/atau sebagai ejen yang diberi kuasa (authorised agent) untuk responden pertama adalah boleh dengan wajarnya dibuat. Perlakuan responden pertama nyata, tegas Peguam terpelajar perayu, memberi kebebasan kepada responden kedua untuk menggunakan suratikatan hakmilik itu secara mana yang beliau kehendaki, termasuklah mendepositkannya bagi menjaminkan suatu pinjaman. Perbuatan responden pertama adalah sama seperti beliau memberikan responden kedua suatu "cek kosong" (blank cheque). Pendepositan suratikatan hakmilik itu dan pelaksanaan keduadua gadaian dalam eskrow adalah, tegas Peguam terpelajar perayu, keterangan-keterangan yang membuktikan bahawa suratikatan hakmilik dan tanah itu adalah untuk penjaminan pinjaman yang dibuat itu. Seterusnya Peguam terpelajar perayu menekankan yang jikapun kaveat pemegang lien perayu tidak sah kerana ketidakpatuhan Kanun Tanah Negara, perayu masih mempunyai lien berekuiti disebabkan tuanpunya benefisial telah mendepositkan suratikatan hakmilik dengan perayu. Dan ini semua dilakukan dengan niat yang jelas, iaitu sebagai jaminan kepada pinjaman itu. Dalam jawapannya, Peguam terpelajar responden kedua menghujahkan bahawa perjanjian jualbeli berkenaan adalah tertakluk kepada kebenaran untuk pindahmilik diperolehi daripada Pihak Berkuasa Negeri. Peguam terpelajar responden kedua seterusnya merujuk kepada surat-surat di mukasurat 250 dan 260 Rekod Rayuan yang menunjukkan bayaran baki harga belian itu telah dibuat bersandarkan

pengakuanjanji (undertaking) untuk pemulangan wang yang dibayar itu jika kebenaran berkenaan tidak diperolehi. Selanjutnya, dengan berpandukan kes-kes *National Land Finance Cooperative Society Ltd. v. Sharidal Sdn. Bhd.* [1983] 2 MLJ 211 di 218; *Aberfoyle Plantations Ltd. v. Khaw Bian Cheng* [1960] MLJ 47 di 49 dan *Jaafar bin Ibrahim v. Gan Kim Kin* [1985] 2 MLJ 24, Peguam terpelajar responden kedua menegaskan bahawa perjanjian jualbeli itu adalah terbatal (void) kerana kebenaran berkenaan tidak diperolehi. Kerana ini responden pertama bukanlah pemegang amanah tersahaja untuk responden kedua (kes *Ong Chat Pang & Anor. v. Valliappa Chettiar* [1971] 1 MLJ 224 di 229 dirujuk). Juga dihujahkan oleh Peguam terpelajar responden kedua bahawa s. 281 Kanun Tanah Negara memerlukan tuanpunya tanah tersebut mendepositkan suratikatan hakmilik dengan niat untuk mewujudkan lien. Mukasurat 260 dalam buku *"National Land Code - A Commentary"* oleh Judith Sihombing dirujuk oleh Peguam terpelajar itu. Juga dirujuk ialah definisi "tuanpunya" dalam s. 5 Kanun Tanah Negara yang menyatakan ianya bererti orang yang didaftarkan sebagai tuanpunya tanah. Kes-kes *Lee Chuan Tuan v. Commissioner of Lands & Mines* [1973] 2 MLJ 188 di 189; *Dr. Ti Teow Siew & Ors. v. Pendaftar Hakmilik Tanah Selangor* [1982] 1 MLJ 38 di 39 juga dirujuk oleh Peguam terpelajar responden kedua. Ditekankan oleh Peguam terpelajar itu bahawa sebelum s. 281 Kanun Tanah Negara, hanya tuanpunya berdaftar boleh mendepositkan suratikatan hakmilik untuk mewujudkan suatu lien (kes *Peter P'Chient v. S.R.M.A.L. Ramasamy Chetty, V.A.A.R. Muthiah Chetty & A.R.R.M.N. Alagappa Chetty* [1923] 3 FMSLR 220 di 226, 232 dan 237 dirujuk). Ditekankan juga oleh Peguam terpelajar responden kedua bahawa perayu tahu yang responden kedua, pada masa-masa yang material, bukan tuanpunya berdaftar dan kerana itu tidak boleh, mengikut undang-undang, mewujudkan suatu lien. Lagi pula, mengikut Peguam terpelajar itu, gadaian-gadaian dalam eskrow mengesahkan niat mewujudkan gadaian. Juga diketengahkan oleh Peguam terpelajar responden kedua akan ketiadaan keterangan-keterangan yang menunjukkan bahawa responden pertama tahu yang responden kedua mendepositkan suratikatan hakmilik dengan perayu dan responden kedua bertindak sebagai ejen responden pertama. Dihujahkan juga bahawa perayu tahu yang hakmilik tanah itu mengandungi sekatan kepentingan (mukasurat-mukasurat 188 dan 189 Rekod Rayuan menunjukkan kewujudan "Sekatan Hak" dan mukasurat 232 Rekod Rayuan menunjukkan perjanjian jualbeli berkenaan yang menonjolkan melalui perenggan D sekatan hak itu).

Perjanjian jualbeli ini diperincikan. Nyata, ianya menyingkapkan melalui perenggan D dimukadimahnya bahawa tanah tersebut "tidak boleh dipindahmilik, dipajakkan atau dicagarkan melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri". Ini juga dipaparkan dengan terangnya dalam suratikatan hakmilik di mukasurat 189 Rekod Rayuan. Perenggan 2(a) dalam, perjanjian jualbeli itu pula menamatkan perjanjian itu jika kebenaran berkenaan tidak diperolehi. Perenggan 2(a) itu antara lainnya menyatakan "... If, consents are still not obtained by then this agreement shall determine." Seterusnya perenggan itu juga memerlukan

semua bayaran-bayaran yang telah dibuat dipulangkan dan mana-mana pihak tidak boleh membuat apa-apa tuntutan atas satu sama lain kecuali mengenai perlanggaran-perlanggaran terdahulu (antecedent breaches).

Maka kerana ini Hakim Mahkamah Tinggi tidaklah silap apabila beliau, dalam keputusannya di mukasurat 23 Rekod Rayuan, menyatakan "... the plaintiff at all material time knew that ... the title to the land contained the restriction that it cannot be transferred or charged without the consent of the State Authority." Sehubungan dengan ini perenggan 5 dalam affidavit perayu sendiri turut menyokong pendapat Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi apabila di mukasurat 22 Rekod Rayuan beliau kata: "... the plaintiff at all material time knew that the land which the second defendant had agreed to be charged had been bought from the first defendant pursuant to an agreement dated 16 Disember 1983 and that it had not yet been registered in the name of the second defendant ..."- Oleh demikian, tidaklah boleh disalahkan Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi itu apabila beliau berpendapat yang perjanjian jualbeli itu adalah tertakluk kepada kebenaran Pihak Berkuasa Negeri (mukasurat 23 Rekod Rayuan). Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi tidak juga boleh dikatakan silap apabila beliau mengujar "What has happened since is that the consent has not been obtained and there is no question of the contract being fulfilled." Malahan, tegas Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi, responden kedua adalah berhak untuk menyifatkan perjanjian itu sebagai tamat ("The second defendant is clearly entitled to treat the contract as at an end ..."- mukasurat 23 Rekod Rayuan).

Mengenai isu lien, adalah diperhatikan bahawa s. 5 dan s. 281 Kanun Tanah Negara dengan jelasnya menunjukkan kebenaran pendapat Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi bahawa hanya tuanpunya berdaftar mempunyai kuasa atau hak untuk mendepositkan suratikatkan hakmilik bagi maksud mewujudkan sesuatu lien. Tiada pula terdapat keterangan-keterangan yang menunjukkan bahawa responden pertama memberikuasa kepada responden kedua untuk mendepositkan hakmilik itu. Begitu juga tidak wujud keterangan-keterangan yang membuktikan atas imbangan kebarangkalian bahawa responden pertama tahu yang responden kedua akan mendepositkan dan mendepositkan hakmilik itu dengan perayu. Lantas pendapat Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi di mukasurat 28 Rekod Rayuan tidaklah boleh diganggugugat. Malahan ketiadaan keterangan-keterangan itu merobohkan hujah Peguam terpelajar perayu yang menegakkan responden kedua sebagai ejen responden pertama. Bertitiktolak dari sini nyatalah pendapat Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi bahawa "... the existence of the charge in escrow is contemporaneous evidence of intention to create no other security but a charge," tidaklah dapat disangkal kejituannya. Justeru itu keterangan-keterangan bergandingan dengan undang-undang memantapkan rumusan Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi akan ketidakwujudan kaveat pemegang lien yang sah.

Begitu juga dengan keputusan Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi di mukasurat 30 Rekod Rayuan yang tidak dapat dinafikan ketepatannya. Masakan terzahir lien berekuiti manakala kebenaran Pihak Berkuasa Negeri masih tidak diperolehi? Jika ianya masih tidak diperolehi bagaimana mungkin hidupnya lagi perjanjian jualbeli? Peruntukkan dalam perjanjian itu sendiri menamatkan riwayatnya jika kebenaran tidak diperolehi pada penghujung tempoh lanjutan dua bulan itu. Kerana ini semua, bagaimana dapat dihujahkan yang responden kedua mempunyai hak-hak benefisial atas tanah tersebut? Responden kedua ketara, seperti disuarakan oleh Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi di muka surat 30 Rekod Rayuan itu, tiada hak dalam ekuiti untuk disinambungkan kepada perayu.

Berhubung isu penyingkiran syarat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri, surat Peguam responden pertama di mukasurat 260 Rekod Rayuan dengan jelasnya memuatkan akujanji responden pertama untuk memulangkan bayaran baki harga beli jika kebenaran Pihak Berkuasa Negeri tidak diperolehi. Surat-surat yang lain selepas surat ini hanyalah memperkatakan mengenai lanjutan masa membuat bayaran. Ini semua meruntuhkan asas penghujahan Peguam terpelajar perayu yang mengatakan kedua-dua pihak telah menyingkirkan syarat kebenaran Pihak Berkuasa Negeri itu.

Berkenaan kes *Temenggong Securities Ltd. & Anor. v. Registrar of Titles, Johore & Ors.* yang dirujuk oleh Peguam terpelajar perayu, saya dapati bahawa kes itu tidak melibatkan kontrak yang mempunyai syarat seperti yang terdapat dalam rayuan ini. Kerana itu penghakiman Mahkamah Persekutuan khususnya yang dirujuk di mukasurat 47 - tidaklah boleh digunapakai bagi rayuan ini. Begitu juga dengan kes *Ong Chat Pang & Anor. v. Valliappa Chettiar* yang dirujuk oleh Peguam terpelajar perayu. Nyata sekali kes ini juga turut gagal mempamerkan kontrak yang bersyarat seperti terdapat dalam rayuan ini. Malahan, di mukasurat 229 laporan kes itu, Mahkamah Persekutuan menyatakan "... In other words, a purchaser does not get a title in equity until the vendor has done all that is necessary to perfect the purchaser's title". Dan sememangnya dalam rayuan ini responden pertama masih belum menyempurnakan hakmilik responden kedua kerana pendaftaran pemindahanmilik tidak dapat dilakukan tanpa kebenaran Pihak Berkuasa Negeri. Dengan yang demikian terhancurluluhlah hujah Peguam terpelajar perayu yang menjulangkan responden pertama sebagai seorang tuanpunya atas nama sahaja dan responden pertama adalah pemegang amanah tersahaja.

Berasaskan rasional-rasional terkandung dalam perenggan-perenggan 3 hingga 7 di atas, kami berpendapat bahawa rayuan ini wajarlah ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh W.A. Sharif